

Ryvangen, den 17. januar 2014
Sagsnr. 600061

VURDERINGSRAPPORT

over

Andelsboligforeningen Bergthora

**Bergthorasgade 37-53, Gunløgsgade 44-62,
Leifsgade 11 og Artillerivej 58-60,
2300 København S**

**Vurdering i henhold til lov om Andelsboligforeninger og Andre Boligfællesskaber §
5 stk. 2, litra b – *det vil sige opgørelse af den kontante handelsværdi som
udlejningsejendom.***

Vurdering som udlejningsejendom med 232 beboelseslejemål samt erhvervslejemål

til kontant Kr. 276.000.000

**heraf individuelle forbedringer betalt af de
enkelte andelshavere kr. 15.000.000**

til kontant Kr. 261.000.000

svarende til kr. 13.107 pr. etagekvadratmeter incl. grund

1. Indledning

- | | | |
|------------|------------------------------|--|
| 1.1 | Sagsnr. | 600061 |
| 1.2 | Sagsansvarlig | Erik Wiborg, statsaut. ejendomsmægler & valuar, M.D.E. |
| 1.3 | Ejerforhold | A/B Bergthora |
| 1.4 | Rekvirent | A/B Bergthora
v/ Bestyrelsen
c/o hr. Rasmus Strange Petersen
Gunløgsgade 48 1
2300 København S |
| 1.5 | Administrator | Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12 4
1620 København V
Att. administrator Steffen Boesdal |
| 1.6 | Formål / Besigtigelse | <p>På Deres foranledning skal vi ved nærværende meddele Dem vor vurdering af ovennævnte ejendoms markedsværdi, i fri handel ved salg til uafhængig tredjemand baseret på ejendommens værdi pr. 31. december 2013, inden for en tids-horisont på 6 måneder fra dato.</p> <p>Ejendommen er besigtiget den 13. januar 2014 af Erik Wiborg fra Wiborg + Partnere ApS, hvor ejendommens vicevært Storm viste rundt.</p> |

2. Tema for vurdering

Vurderingen er udfærdiget i henhold til lov om Andelsboligforeninger og Andre Boligfællesskaber § 5 stk. 2, litra b – *det vil sige opgørelse af den kontante handelsværdi som udlejningsejendom.*

Vurderingen skal ikke omfatte en detaljeret beskrivelse af ejendommen og dens indhold, men alene en beskrivelse i hovedtræk på grundlag af den besigtigede del af ejendommen.

Vurderingen skal ikke omfatte en teknisk bygnings-gennemgang.

Ejendommen er vurderet inklusive visse forbedringer foretaget af den enkelte andelshaver. Sidstnævnte kan andelshaveren forlange særskilt betaling for i forbindelse med salg af andelen, og beløbet bør derfor ikke medtages i foreningens regnskab.

Vurdering af ejendomme er ikke en "faktuel viden-skab" men et skøn baseret på kombination af undersøgelser, markedskendskab, beregninger og en sammenvejning af en række mere eller mindre konkrete faktorer, der ikke umiddelbart kan opgøres mere præcist. Skøn betyder, at en måling ikke er entydig eller eksakt, men er vurderingsmandens rimelige og velunderbyggede skøn, som en tilnærmet værdi for en ejendom / lejemål som følge af mangel på en præcis målemetode.

Det fremgår af rapporten, hvilke individuelle forbedringer, der er medtaget i vurderingen, og til hvilken pris disse er vurderede. Der er efter det oplyste kun foretaget væsentlige individuelle forbedringer i lejlighederne som har indvirken på den offentlige ejendoms-værdi og hvor udgiften er betalt af de enkelte andelshavere i forbindelse med inddragelse af en del af tagetagen som areal udvidelse i 15 lejligheder samt moderniseringer af badeværelser og køkkener.

Den igangværende udskiftning af alle ejendommens vinduer fra enkelt lag glas til termovinduer er endnu ikke afsluttet i hele ejendommen, og efter aftale med administrationen vil forbedringsværdien for de nye termovinduer først indgå i vurderingen til næste år pr. 31.12.2014.

Ved værdiansættelsen er vurderingen baseret på en rentefod på 2 % p.a. Rentefoden på vurderings-tidspunktet er fastsat, dels på baggrund af markedsforholdene i forbindelse med salg af en udlejnings-ejendom som den her omhandlede, og dels på baggrund af renten i samfundet ved langsigtede, alternative investeringer, herunder obligationsrenten sammenholdt med den internationale markedsrente hvor USA er toneangivende.

Det skal bemærkes, at investorer til boligudlejnings-ejendomme er villige til at købe ejendomme til et lavt afkast, idet bemærkes at det potentiale der er i ejen-

dommen kan opgøres til et niveau på ca. 1½ % hvilket tal skal tillægges forrentnings faktoren før det bliver sammenligneligt med markedets lange obligationsrente.

Rentemarkedet i såvel Danmark som internationalt har været meget svingende og turbulent på grund af finanskrisen dette ser ud til at rette sig i 2014, og det kan ikke udelukkes at obligationsrenten vil begynde at stige.

Priserne på ejerlejligheder er siden de toppede, faldet med ca. 25 % i Hovedstadens yderområder.

I øjeblikket er markedet for boligejendomme ved at tilpasse sig de ændrede forhold med færre ledige lejligheder, varierende inflation, arbejdsløshed, svingende rente og ændringerne i købekraften.

For dansk økonomi ser de fleste økonomer adskillige tegn på optimisme for 2014, med højere boligpriser, opbremsning eller ligefrem et fald i ledigheden. Priserne på lejligheder i de store byer er steget i løbet af 2013, og det forventes at den gode udvikling vil fortsætte i 2014-2015 med små encifrede procentvise stigninger.

Det der især efterspørges i markedet er familieboliger. Det skyldes, at den yngre generation er pladskrævende og kun ønsker at få børn når der er rum til, at de kan udfolde sig. I det nuværende boligmarked er de 2 og 2½ værelses lejligheder på 55 m² – 75 m² blevet lettere omsættelige, da finanskrisens følger har medført en økonomisk stramning hvorved det er blevet vanskeligere at opnå lånefinansiering.

Vurderingen er foretaget ud fra vort indgående kendskab til omsætning af denne type ejendomme og i øvrigt efter vort bedste skøn og overbevisning.

3. Forudsætninger

3.1 Ejendommen

Det forudsættes, at bygninger og installationer er intakte og lovligt opført og indrettet og at ejendommen ikke er miljøbelastet.

Vurderingen er jf. gældende landsretsdom foretaget under forudsætning af, at der vil være en disponibel lejlighed i ejendommen til køber.

Som anført skal ejendommen vurderes som udlejningsejendom, hvilket vil sige i udlejet stand.

Reglerne om omkostningsbestemt husleje skal derfor iagttages – og vi har i den forbindelse forsøgt at konstruere den omkostningsbestemte leje, der skønnes at være gældende, såfremt ejendommen i dag havde status som udlejningsejendom.

Det skal bemærkes, at den anslåede leje udelukkende skal ses som en indikation for den omkostningsbestemte leje i ejendommen, herunder at en ændring i denne leje ikke nødvendigvis vil medføre en ændring i markedsværdien for ejendommen.

Med baggrund i oplyste driftsudgifter, herunder erfaringsgrundlag for tilsvarende ejendomme samt anslåede forbedringsforhøjelser efter 15. almindelige vurdering pr. 01.04.1973, har vi anslået den omkostningsbestemte husleje.

Det skal bemærkes at lejen for gennemgribende moderniserede lejemål kan fastsættes efter bestemmelserne i boligreguleringslovens § 5 stk. 2 og for ny etablerede lejligheder i f. eks. tagetagen kan lejens størrelse fastsættes som markedsleje.

Det forudsættes ligeledes:

at indholdet af tinglyste ikke gennemgåede deklara-tioner mv. ikke påvirker ejendommens rentabilitet eller anvendelse væsentligt, herunder at der ikke påhviler ejendommen rettigheder eller byrder, som ikke er oplyst.

at der ikke på ejendommen er uopfyldte krav eller påbud fra det offentlige eller private vedrørende ejendommen.

at der ikke på ejendommen er uoplyst gæld, og at der ikke er udført arbejder eller afsagt kendelser, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt ejendommen.

at den nuværende anvendelse af arealerne er lovlig.

at bygninger og installationer er intakte og lovligt opført og indrettet.

at en teknikergennemgang ikke peger på nødvendigheden af, at der er behov for ekstraordinære vedligeholdelses eller forbedringsarbejder, udover de allerede skønnede.

at der ved ejerskifte kan tegnes en sædvanlig bygningsforsikring incl. svamp og insekt dækning til en normal præmie.

at der ikke er foretaget nedgravning af kemikalier eller i det hele taget udført aktiviteter, der har øget risikoen for forurening af miljøet.

3.2 Økonomi

Ejendommen skal i enhver henseende være gældfri, således at eventuelle lån og gæld til vand, vej og kloak, fællesudgifter m.v. i forbindelse med et salg af ejendommen enten indfries af sælger eller overtages af køber - alt afhængig af salgsvilkårene i øvrigt. Ejendommen forudsættes solgt på kontantbasis. Det forudsættes, at depositum og indestående på vedligeholdelseskonti medtages over refusionsopgørelsen i forbindelse med et salg af ejendommen som fuldt udlejet boligudlejningsejendom.

3.3 Referenceejendomme Markedet for salg af investeringsejendomme, har på grund af finanskrisen og de mange tvangsauktioner i kølvandet herpå været yderst begrænset med meget få gennemførte handler i et "frit marked mellem uafhængige parter, der handler uden nogen form for tvang". Med baggrund heri, er det ikke muligt at anføre referencer til tilsvarende ejendomme.

En stor udlejningsejendom på Islands Brygge blev pr. 1. juli 2012 solgt til en andelsboligforening til en etagekvadratmeterpris på kr. 13.062.

Det kan oplyses at vi er bekendt med, at en boligudlejningsejendom i Holsteinsgade på Østerbro er blevet solgt i fri handel pr. 1. oktober 2012 til en etagekvadratmeterpris på kr. 12.318.

Pr. 01.11.2012 blev en udlejningsejendom i Arkonagade på Vesterbro med 10 lejligheder solgt til en etagekvadratmeterpris på kr. 13.867.

En meget stor udlejningsejendom beliggende på den trafikerede Jagtvej tæt ved Østerbrogade er blevet solgt i december 2012 til en gennemsnitlig etagekvadratmeterpris på kr. 12.617.

En udlejningsejendom på Frederikssundsvej med mange butikker i gadeplan og kontorer er blevet solgt i juni 2013 til en gennemsnitlig etagekvadratmeterpris på kr. 14.441.

På Nørrebro blev en udlejningsejendom solgt pr. 30. september 2013 for en gennemsnitlig etagekvadratmeterpris på kr. 14.851.

4. Beliggenhed

4.1	Matr. nr.:	180 Amagerbros Kvarter, København
4.2	Ejendomsnr.:	043916 i kommune 101 (København)
4.3	Postadresse:	Bergthorasgade 37-53, Gunløgsgade 44-62, Leifsgade 11, Artillerivej 58-60, 2300 København S
4.4	Kommune:	København
4.5	Region:	Hovedstaden

5. Den almindelige offentlige vurdering

Pr. 1. oktober 2012

Offentlig vurdering	kr.	204.000.000
heraf grundværdi	kr.	33.191.700

6. Kontantvurdering

Kontantpris	:	kr.	276.000.000
Heraf individuelle forbedringer			
Betalt af andelshavere	:	kr.	15.000.000
Markedspris	:	kr.	261.000.000
Skriver kroner	:		Tohundredesekstienmillioner 00/100

De individuelle forbedringer er arealudvidelse i tagetagen til 15 lejligheder, foretagne sammenlægninger af lejligheder samt modernisering af badeværelser og køkkener.

7. Anvendelse

7.1 Nuværende:

Andelsboligforening med 232 beboelseslejemål, pizzeria og beboervaskeri.

De lejligheder der bebos af andelshavere, skal ved et evt. salg af ejendommen tilbydes fortsat brugsret som lejere. Det forudsættes, at lejemålene med de tidligere andelshavere betragtes som et nyetableret lejeforhold, hvilket bl.a. betyder, at de tidligere andelshavere kan afkræves depositum, og at lejelovens alm. bestemmelser kommer til anvendelse.

For så vidt angår antallet af boliger, skal det bemærkes at der foregår sammenlægning af lejligheder, hvorved antallet af beboelseslejemål i ejendommen reduceres.

Lejlighedsstørrelserne varierer fra ca. 58 m² og op til 166 m².

Antallet af beboelseslejligheder i ejendommen reduceres i forbindelse med sammenlægning af lejligheder.

Ejendommen har fælles vicevært- og ejendomskontor med genboejendommen A/B Leif. Ejendomskontoret er beliggende i A/B Leif. Beboerne i A/B Leif har mulighed for at benytte det i A/B Bergthora værende beboervaskeri.

7.2 Ejendommen:

Der skønnes ikke at være yderligere udvidelsesmuligheder på ejendommen, efter den foretagne udnyttelse med areal udvidelser til 15 lejligheder i tagetagen.

8. Arealforhold

Grundareal heraf vej	5.146 m ² ifølge tingbogsattest 0 m ²
Bebygget areal Bygningsareal	3.262 m ² ifølge BBR-meddelelse af 02.01.2014 19.572 m ² ifølge BBR-meddelelse af 02.01.2014
Boligareal Erhvervsareal	19.744 m ² ifølge BBR-meddelelse af 02.01.2014 169 m ² ifølge BBR-meddelelse af 02.01.2014
Kælderareal	3.262 m ² ifølge BBR-meddelelse af 02.01.2014
Udnyttet areal af tagetagen	542 m ² ifølge BBR-meddelelse af 02.01.2014

Der er ikke foretaget kontrolopmåling.

Det fremgår af BBR-meddelelsen at der er 7 verserende byggesager på ejendommen.

9. Generel beskrivelse og fremtidige planer**9.1 Opførelsesår:**

1913 ifølge BBR-meddelelse af 02.01.2014.

9.2 Generel beskrivelse:

Ejendommen er en særdeles velbeliggende etageboligbebyggelse med en god infrastruktur med busser og metro samt gode indkøbsmuligheder med mange nærbutikker. Ligeledes er parkeringsforholdene blevet markant forbedret efter åbningen i 2011 af det fuldautomatiske parkeringsanlæg i Leifsgade.

Ejendommen er beliggende i et bolig- og erhvervsområde ved "Ny Tøjhus" som er tæt på havnefronten.

Ejendommen er tilsluttet Bryggenet.

I 2013-2014 udskiftes samtlige gamle vinduer til nye termovinduer med energiglas, Ideal Combi vinduer med hasper.

Lyskilder på hovedtrapper er udskiftet til LED-belys-

ning. I opgangen Artillerivej 58 er der også opsat nye armaturer.

Der er i 2013 i varmecentralen etableret et nyt styresystem og der er opsat 4 nye Grundfos pumper.

Det nederste stykke af gedefacaden er blevet fræsset ud og nødvendige reparationer herunder udskiftning af ca. 2.000 mursten er udført. Karnapbunde er tillige blevet repareret. Ligeledes er hele soklen til gadesiden blevet istandsat.

I 2010 er ejendommens hovedstrømforsyning flyttet til kælder og der er 400 Volt inde i ejendommen. De der har behov for større forsyning må selv ført dette op til lejligheder.

Knopskydning med areal udvidelse til 15 lejligheder blev gennemført og afsluttet i 2009.

Der blev i 2008 udført facaderenovering ligesom alle hovedtrapper er blevet istandsat hvilket arbejde blev afsluttet.

Etablering af vandbehandlingsanlæg i 2008.

Beboervaskeriet med 6 vaskemaskiner, 3 tørretumblere og 1 strygerulle blev etableret i 2000.

Tagrenovering samt støbning af nederste køkkentrappeløb til kælder blev udført i 1999.

Der er i et tidligere erhvervslejemål etableret et fælles beboervaskeri med 6 vaskemaskiner, 3 tørretumblere og 1 strygerulle.

Ejendommen omfatter 23 opgange i 6 etager excl. tagetage og kælder.

Kælderlofter er isoleret mod stuelejligheder.

Der er støbte trapper fra køkkentrappe reposen og ned til kælderen.

I kælder er der pulterrum til samtlige lejere.

På alle hoved- og køkkentrapper er der opsat røgalarmer.

Belysningen på køkkentrapper tændes de fleste steder ved hjælp af følere mens der kun er følere på 2 af ejendommens hovedtrapper.

Ejendommens facader mod gaden er i røde mursten og til gården fremstår facaden som pudset murværk malet i forskellige okkergule farvenuancer. Taget er belagt med røde teglsten.

Mod gadesiden er der til nogle af lejlighederne altan.

Til gårdsiden er der 2 franske altaner ligesom 2 lejligheder har trapper med nedgang til gården.

Ejendommen opvarmes fra et 2-strengt fjernvarmeanlæg beliggende i kælder varmecentral.

Alle lejligheder har toilet og 2/3 del af lejlighederne har tillige bad.

Der er foretaget indvendig besigtigelse af lejligheden Gunløgsgade 56 st (sammenlagt). Herudover har vi besøgt trapper, tagetagen, kældre, det fælles beboervaskeri, cykelkælder, varmecentral, pizzariaet og udenomsarealerne.

*Ejendommen er i gang med at få udført forskellige istandsættelsesarbejder, og der henvises til den for andelsboligforeningen af Kuben udarbejdede tilstandsrapport pr. 30.09.2010. Det fremgår af rapporten at de påkrævede vedligeholdelsesarbejder er i niveau på mellem 6 mill. og 10½ mill.kr., idet den forestående udskiftning af vinduer til termovinduer med energiglas for 2/3 del af omkostningen vil være en forbedring. Til sædvanlig udvendig vedligeholdelse afsættes der i vor rentabilitet et beløb på ca. 3,2 mill. kr. årligt. **Der skal inden beregning af andelskronen, tages stilling til, hvorvidt det er nødvendigt at afsætte et beløb til ekstraordinær vedligeholdelse.***

I henhold til bestemmelserne i Lov om brandsikring af etageboligbygninger gælder følgende forskrifter:

Ejendommens adgangsarealer, brandredningsarealer (brandveje), trapper med tilhørende forrum og gange samt adgang hertil må ikke indrettes eller benyttes til

andre formål end adgang eller tilkørsel.

Arealerne, trapperne og gangene med videre skal stedse holdes ryddelige.

De må heller ikke anvendes til henstilling af biler, cykler og barnevogne mm. eller til oplagring af varer og affald mm., der kan befordre en brands udbredelse eller hindre personers flugt og brandvæsnets indsats i tilfælde af brand.

Øvrige fællesrum, der ikke holdes aflåst, skal holdes ryddelige på tilsvarende måde.

Pulter- og lagerrum, der hører til de enkelte bolig- og erhvervsenheder, skal holdes forsvarligt aflåst. Ejeren skal sørge for, at sådanne rum tømmes ved beboerskifte.

Ejeren skal ved opslag eller lignende gøre beboere bekendte med ordensforskrifternes sigte og indhold.

Overtrædelse af et påbud er strafbart efter § 30 stk. 1 litra c i byggeloven (lovbekendtgørelse nr. 452 af 24. Juni 1998).

Sikkerhedsstyrelsen kræver, at der er opsat HFI-relæ eller HPFI-relæ i samtlige boliger senest 1. Juli 2008.

Nederst i trappeopgangene er der opsat postkasseanlæg, der opfylder bestemmelserne i postloven.

9.4 Oplysning om vejnavne:

Bergthorasgade blev navngivet i 1906 efter den islandske sagakvinde Bergthora gift med Njal.

Gunløgsgade blev navngivet i 1906 efter den islandske sagahelt Gunløg (Gunnlaugr Ormstunga 981-1008).

Leifsgade blev navngivet i 1906 efter den islandske høvdingesøn Leif den Lykkelige, som efter sagntraditionen var den første europæer i Amerika (Vinland).

Artillerivej blev navngivet i 1906 efter beliggenheden ud langs militærets skydearealer på Amager Fælled.

10. Offentlige forhold og planer

10.1 Zonestatus : Byzone

10.2 Offentlige forhold :

Vi har ikke undersøgt ejendommen for eventuel forurening eller forureningsproblematik. Vi har efter aftale ikke indsendt "Forespørgsel om ejendomsoplysninger" til Københavns kommune og forespurgt om kommunens planer vedrørende eventuelle fremtidige anlægsarbejder, der kan berøre ejendommen fysisk og økonomisk. Vi har efter aftale ikke forespurgt hvorvidt ejendommen er kortlagt som forurenede i henhold til Lov om forurenede jord. Vi forudsætter at en besvarelse ikke giver anledning til bemærkninger.

Vi har ikke foretaget en undersøgelse af jordbundens bæreevne eller beskaffenhed og det forudsættes, at der ikke opstår eventuelle problemer i relation hertil.

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord.

Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

10.3 Offentlige planer :

Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i Københavns Kommuneplan.

10.4 Brandmæssige forhold :

Ejendommen forudsættes brandsikret i henhold til gældende regler.

10.5 Energimærke og energiplan :

Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i "Lov om fremme af energi- og vandbesparelse i bygninger" – og dermed omfattet af lovpligtigt tilsyn ved salg.

Der henvises til bestemmelserne i lovbekendtgørelse nr. 1731 af 21. december 2006 om energimærkning af bygninger.

Fristen for udlevering af energimærkning ved salg af en andelsbolig i en andelsboligforening er trådt i kraft 1. Juli 2009.

Der er 12.10.2009 udarbejdet Energimærke for ejen-

dommen. Af energimærket fremgår det at ejendommen har opnået energimærke D.

Energimærkets gyldighed er forlænget til 11.10.2016 jf. bekendtgørelse fra Energistyrelsen af 27. Maj 2011 hvoraf fremgår at energimærker udarbejdet i perioden 1. september 2006 til den 31. januar 2011 er gyldige i 7 år.

11. Nyttige oplysninger

11.1 Hold fugten væk :

Daglig udluftning med gennemtræk på 2 x 15 minutter hver dag.

Undgå at tørre tøj inden døre.

Fjern fugten – husk at bruge emhætten ved madlavning og aftør vægge og gulv efter badet.

Hold øje med tegn på fugt, mug og skimmelsvampe – ses ofte som mørke pletter på vægge og i vinduernes nederste kanter.

11.2 Undgå skimmelsvamp :

Gå boligen efter for at finde årsagen til skimmel. Fungerer emhættens udsugning som den skal. Er der utætheder eller vandskader i lejligheden. Husker I at lufte ud og holde fugten væk.

Hvis der er begyndende skimmelsvamp så rens fladen med et desinficerende rengøringsmiddel som Rodalon som findes både til indendørs og udendørs anvendelse. Lad det sidde i en ½ times tid, før det vaskes af.

12. Servitutter/Deklarationer

På ejendommen er der i henhold til tingbogsattest af 02.01.2014 ikke tinglyst byrder der skønnes at have negativ indflydelse på ejendommens værdi.

Under henvisning til ejendommens blad i tingbogen, er de på ejendommen tinglyste indestående lån ikke beregnet til hverken restværdi eller kontantværdi.

Efter det oplyste findes der ingen utinglyste byrder og rettigheder.

13. Forsikringsforhold

Forsikringsforhold:

Codan Forsikring, Police nr. 663 464338 7.
Bygningsforsikring incl. bygningsbrand, anden bygningsbeskadigelse, svamp- og insektskade, restværdi, husejeransvar og huslejetab.

Dansk Glasforsikring, Police nr. 40020035.
Forsikringen er en glasforsikring.

Der henvises endvidere til evt. undtagelsesbestemmelser i forsikringsbetingelserne.

14. Øvrige oplysninger

14.1 Momsreguleringsforpligtelse :

Bestyrelsen oplyser at ejendommen, ikke er momsregistreret.

14.2 Bindingspligt til Grundejernes Investeringsfond :

Ejendommen er omfattet af bindingspligt til Grundejernes Investeringsfond for de udlejede lejemål.

Satserne for 2014 er jf. oplysninger fra Grundejernes Investeringsfond at der til udvendig vedligeholdelse jf. Boligreguleringslovens §§ 18 og 18 B, skal der for boliglejemålene afsættes kr. 161,00 pr. etage m², og til indvendig vedligeholdelse for boliglejemålene jf. Lejelovens § 22 skal der afsættes kr. 43,00 pr. etage m².

15. Dokumentation

Til brug for vurderingen har vi modtaget, rekvireret og gennemgået følgende dokumenter:

- Københavns Kommuneplan
- Regional udviklingsplan, region Hovedstaden
- Tingbogsattest af 02.01.2014

- Ejendomsskattebillet 2014
- Årsregninger vand 02.01.2013 – 01.01.2014
- Årsopgørelser el 23.02.2012 – 22.02.2013
- Månedssregning fjernvarme
- Varmeregnskab 01.10.2012 – 30.09.2013
- Ejendomsvurdering pr. 01.10.2012
- BBR-meddelelse af 02.01.2014
- Årsrapport 2012
- Budget 2013
- Driftsudgifter 01.01.2013 – 30.11.2013
- Restgældsoplysninger pr. 31.12.2013
- Opkrævning forsikringspræmie Codan
- Opkrævning forsikringspræmie Dansk Glasforsikring
- Forsikringspolice Codan af 11.10.2012
- Forsikringspolice Dansk Glasforsikring 12.01.2001
- Beboerfortegnelse af 17.12.2013
- Tilstandsvurdering, Kuben pr. 30.09.2010
- Referat fra ordinær generalforsamling 29.04.2013
- Energimærke af 12.10.2009
- Satser Grundejernes Investeringsfond 2014
- Vedtægter med ændringer af 24.04.2012

16. Underskrift

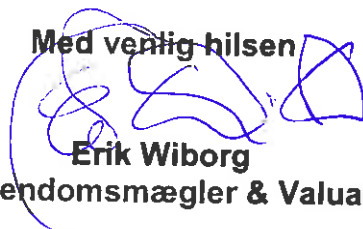
Vurderingen er udtryk for vore kvalificerede beregninger og skøn som sagkyndig, hvorfor der tages forbehold for at myndigheder og andre kan foretage en anden skønsmæssig vurdering af ejendommen end den af os foretagne. Opmærksomheden henledes på, at vi ikke er ansvarlige for tab mv. som skyldes at myndigheder eller andre ikke lægger den af os foretagne vurdering til grund.

Måtte medvirkende medarbejdere eller selskabet ifalde ansvar efter dansk rets almindelige regler herom, er dette uanset den udviste grad af uagtsomhed, begrænset til den dækning som følger af selskabets ansvarsforsikring via Dansk Ejendomsmæglerforening.

Undertegnede vurderingsmænd erklærer herved, ikke at have personlig eller forretningsmæssig interesse i vurderingens udfald, og at vi hermed opfylder bestemmelserne i retsplejelovens § 197.

Vurderingsrapporten er udarbejdet i fem eksemplarer, hvoraf 4 eksemplarer er fremsendt til administrator og et eksemplar beror på vort kontor. Rapporten er som pdf fil fremsendt til bestyrelsen.

Med venlig hilsen



Erik Wiborg

Statsaut. ejendomsmægler & Valuar, M.D.E.

Vurderingsrapporten må ikke uden Wiborg + Partnere ApS' skriftlige tilladelse benyttes af andre end rekvirenten til andre formål end angivet, eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

17. Bilag

Bilag nr. 1
Bilag nr. 2

Rentabilitet
Fotos

Rentabilitetsanalyse

EJENDOMMEN ER BYFORNYET

Sagsnr : 600061
 Adresse : A/B Bergthora
 Bergthorasgade 37-53, Gunløgsgade 44-62
 Leifsgade 11, Artillerivej 58-60
 2300 København S

Offentlig ejendomsværdi : 204.000.000
 Offentlig grundværdi : 33.191.700

Ejendomsvurdering 2012 pr. 1. oktober 2012 W+P 17-01-2014

Grundareal 5.146 m² heraf Vej 0 m²
 Matr. Nr. 180 Amagerbros Kvarter

LEJEBEREGNING :			
	m ²	kr. / m ²	Total
232 lejemaal, beboelse	19.744 x	645,00 = kr.	12.734.880
Erhvervslejemaal (markedsleje)	169 x	950,00 = kr.	160.550
Lokale - Bryggenet		= kr.	15.000
Vaskeriindtægt		= kr.	335.000
Bryggenet		= kr.	30.000
Individuelle forbedringer betalt af andelshavere		= kr.	300.000

Ialt 19.913 m² kr. 13.575.430

Gennemsnit leje pr. kvm kr. 682
 Vurderingspris pr. etagekvm (incl. grundareal) kr. 13.860
 Markedspris pr. etagekvm (incl. grundareal) kr. 13.107

IALT LEJEINDTÆGT kr. 13.575.430

DRIFTSUDGIFTER :

* anslået ** Fra 01.01.2011 er der moms på ejendomsadministration

Ejendomsskatter 2014 (Grundskyld)		kr.	703.807
Rottebekæmpelsesgebyr		kr.	3.672
Dagrenovations- & Affaldsgebyr		kr.	509.260
Vand / Vandafledning / Måler / Statsafg. 15.173 m ³ a kr. 39,11		kr.	593.416
Electricitet		kr.	63.380
Forsikring		kr.	314.833
Vicevært / renholdelse mm.		*	kr. 1.325.000
Administration / Revision mm.		**	kr. 360.000
Bryggenet		*	kr. 30.000
Løbende udvendig vedligeholdelse	kr 161 x	19.913 m ²	kr. 3.205.993
Løbende indvendig vedligeholdelse	kr 43 x	19.744 m ²	kr. 848.992
Varmeregnskab		*	kr. 75.000
Diverse		*	kr. 18.500

IALT DRIFTSUDGIFTER kr. 8.051.853

OVERSKUD EJENDOM kr. 5.523.577

Vurderingssum

Sagsnr: 600061
 Adresse: A/B Bergthora
 Bergthorasgade 37-53, Gunløgsgade 44-62
 Leifsgade 11, Artillerivej 58-60
 2300 København S

Vurderingssum ved varierende rentefod W+P 17-01-2014

Vurderingssum ved	1,40%	rentefod	=	kr 394.541.206
Vurderingssum ved	1,45%	rentefod	=	kr 380.936.337
Vurderingssum ved	1,50%	rentefod	=	kr 368.238.459
Vurderingssum ved	1,55%	rentefod	=	kr 356.359.799
Vurderingssum ved	1,60%	rentefod	=	kr 345.223.556
Vurderingssum ved	1,65%	rentefod	=	kr 334.762.236
Vurderingssum ved	1,70%	rentefod	=	kr 324.916.288
Vurderingssum ved	1,75%	rentefod	=	kr 315.632.965
Vurderingssum ved	1,80%	rentefod	=	kr 306.865.383
Vurderingssum ved	1,85%	rentefod	=	kr 298.571.724
Vurderingssum ved	1,90%	rentefod	=	kr 290.714.573
Vurderingssum ved	1,95%	rentefod	=	kr 283.260.353
Vurderingssum ved	2,00%	rentefod	=	kr 276.178.845
Vurderingssum ved	2,05%	rentefod	=	kr 269.442.775
Vurderingssum ved	2,10%	rentefod	=	kr 263.027.471
Vurderingssum ved	2,15%	rentefod	=	kr 256.910.553
Vurderingssum ved	2,20%	rentefod	=	kr 251.071.677
Vurderingssum ved	2,25%	rentefod	=	kr 245.492.306
Vurderingssum ved	2,30%	rentefod	=	kr 240.155.517
Vurderingssum ved	2,35%	rentefod	=	kr 235.045.825
Vurderingssum ved	2,40%	rentefod	=	kr 230.149.037
Vurderingssum ved	2,45%	rentefod	=	kr 225.452.118
Vurderingssum ved	2,50%	rentefod	=	kr 220.943.076
Vurderingssum ved	2,55%	rentefod	=	kr 216.610.858

VURDERINGSSUM	2,00%	=	kr 276.178.845
----------------------	--------------	----------	-----------------------

Kontant salgspris	Kr.	276.000.000	
Heraf individuelle forbedringer betalt af andelshavere	Kr.	<u>15.000.000</u>	
	Kr.	<u>261.000.000</u>	2,12%

De nye termovinduer der pr. 31.12.2013 var isat til erstatning for de gamle vinduer med enkelt lag glas - indgår først i næste års vurdering når alle lejlighederne i ejendommen har fået nye termovinduer.



